Badan Pengurusan Wisma 2020 lwn Property Base Development Sdn Bhd

MAHKAMAH TINGGI (MUAR) — GUAMAN SIVIL NO 23–22 TAHUN 2010
UMI KALTHUM H
17 JULAI 2012

Tort — Gangguan — Gangguan operasi perniagaan — Pemaju kondominum menggangu operasi perniagaan badan pengurusan kondiminium — Pemaju tanpa hak mengutip bayaran penyelenggaraan walaupun badan pengurusan sudah ditubuhkan — Pemaju tidak merasa bersalah dan tidak mengendahkan keputusan mahkamah — Injunksi dan ganti rugi teladan terhadap pemaju

Undang-Undang Tanah — Harta bersama — Yuran penyelenggaraan — Samaada pemaju kondominum masih berhak mengutip bayaran penyelenggaraan selepas badan pengurusan sudah ditubuhkan — Pemaju tanpa hak mengutip bayaran penyelenggaraan walaupun badan pengurusan sudah ditubuhkan — Injunksi dan ganti rugi terhadap pemaju — Akta Bangunan dan Harta Bersama (penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 Act ss 4(1), 8(1)(b) & (2)(a)

Plaintif telah ditubuhkan di bawah s 4(1) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 ('Akta 663') sebagai badan pengurusan bagi Wisma 2020 ('kondo tersebut'). Defendan adalah syarikat pemaju yang telah mendirikan kondo tersebut. Plaintif telah didaftar dengan Pesuruhjaya Bangunan dan telah mula menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan kondo tersebut. Akan tetapi defendan telah membuat kenyataan pada dua papan tanda yang didirikan oleh defendan di sekitar kondo tersebut bahawa pembeli-pembeli petak harus membayar yuran penyelenggaraan kepada defendan. Defendan juga telah mengeluarkan invois-invois secara tidak sah kepada pembeli-pembeli petak kondo tersebut setiap bulan untuk menuntut yuran penyelenggaraan dibayar kepadanya. Maka, plaintif telah memulakan tindakan ini bagi menuntut terhadap defendan: (i) suatu deklarasi bahawa defendan tidak berhak menuntut yuran penyelenggaraan daripada pembeli-pembeli petak di kondo tersebut; (ii) satu perintah injunksi yang berkaitan terhadap defendan; dan (iii) ganti rugi serta ganti rugi teladan. Adalah kes plaintif bahawa perbuatan defendan itu adalah perbuatan tort gangguan (tort of interference). Defendan tidak mengiktirafkan penubuhan plaintif dan malah telah memfailkan tindakan guaman Sivil No 23-10 Tahun 2008 ('Kes 2008') terhadap plaintif untuk mencabar kesahihan

penubuhan plaintif. Kes 2008 itu telah diputuskan oleh mahkamah di mana mahkamah telah menolak tuntutan defendan.

Diputuskan, membenarkan tuntutan plaintif dengan kos:

(1) Berdasarkan keputusan dalam kes 2008, plaintif telah ditubuh dengan sahnya dan isu ini tidak seharusnya dipertikaikan lagi (lihat perenggan 12).

(2) Tindakan defendan menuntut daripada pemilik-pemilik bayaran yuran / caj penyelenggaraan petak mereka jelas melanggari peruntukan s 8(1)(b)-(2)(a) Akta 663, di mana tugas pengenaan caj tersebut adalah diberi kepada plaintif. Defendan sebagai pemaju kondo itu tidak berkuasa untuk mengena dan mengutip caj penyelenggaraan itu setelah plaintif ditubuhkan. Dengan itu, plaintif telah berjaya membuktikan bahawa defendan telah melakukan tort gangguan terhadap 'business'nya untuk mengena dan mengutip caj penyelenggaraan itu (lihat perenggan 13).

(3) Gangguan defendan terhadap 'business' plaintif juga terbukti dengan masih wujudnya dua papan tanda tersebut dalam kawasan kondo itu. Defendan memang berniat untuk mengganggu kerja-kerja plaintif berdasarkan kewujudan notis tersebut. Isi kandungan notis tersebut sudah tentu akan mengelirukan pemilik-pemilik/penghuni-penghuni petak-petak yang berkenaan, bahkan merupakan suatu ugutan terhadap mereka, khususnya kepada pemilik-pemilik petak, jika tidak membuat bayaran kepada defendan, defendan tidak akan menyerahkan 'strata title' kepada pemilik-pemilik petak sehingga bayaran dan penalti dibayar sepenuhnya kepadanya (lihat perenggan 14).

(4) Ganti rugi teladan sebanyak RM100,000 dibenarkan kerana defendan telah tidak merasakan bersalah dengan tindakan-tindakan gangguannya terhadap plaintif dan walaupun tindakan beliau memungut caj penyelenggaraan itu merupakan suatu kesalahan di bawah s 20(3) Akta 663. Malah SD1 telah memberi keterangan yang menunjukkan keangkuhannya terhadap keputusan mahkamah ini dalam kes 2008 (lihat perenggan 19).

[**English summary**

The plaintiff was established under s 4(1) of the Building and Common Property (Maintenance and Management) Act 2007 ('Act 663') as the managing body for Wisma 2020 ('the Condo'). The defendant was a developer company that built the condo. The plaintiff had been registered with the Building Commissioner and had commenced management works of the condo. However, the defendant had made a statement on two notice boards built by the defendant around the condo that the purchasers of the units must pay the maintenance fee to the defendant. The defendant had also issued the

A invoices illegally to the purchasers of the condo units every month to claim for the maintenance fee to be paid to it. Thus, the plaintiff had commenced this action to claim against the defendant: (i) a declaration that the defendant was not entitled to claim for the maintenance fee from the purchasers of the condo unit; (ii) a relevant injunction order against the defendant; and (iii) damages B and exemplary damages. It was the plaintiff's case that the defendant's act was an act of tort of interference. The defendant had not declared the plaintiff's establishment and had even filed a legal action via Sivil No 23-10 of 2008 ('2008 case') against the plaintiff to challenge the legality of the plaintiff's establishment. The 2008 case had already been concluded by the court where C the court had dismissed the defendant's claim.

Held, allowing the plaintiff's claim with costs:

(1) Based on the decision in the 2008 case, the plaintiff was established lawfully and this issue should be disputed any longer (see para 12). D

(2) The defendant's action of demanding from the owners, the payment of maintenance fee/charge for their units clearly breached the provisions of s 8(1)(b)-(2)(a) of Act 663, whereby the duty of imposing the charge had been given to the plaintiff. The defendant as the developer of the condo E had no power to impose and collect the maintenance charge after the establishment of the plaintiff. Therefore, the plaintiff had successfully proved that the defendant had committed the tort of interference on his business of imposing and collecting the maintenance fee (see para 13).

F (3) The defendant's interference against the plaintiff's business was also proved with the existence of the two notice boards in the condo's area. The defendant had indeed intended to interfere with the paintiff's works based on the existence of the notice. The content of the notice would definitely confuse the owners/occupants of the relevant units, even meant G to be a threat to them, especially to the owners of the units, that if they did not make the payment to the defendant, the defendant would not deliver the strata titled to the owners of the units until the payment and the penalty be fully paid (see para 14).

(4) Exemplary damages of RM100,000 was allowed as the defendant was not H remorseful of its acts of interference against the plaintiff and although its act of collecting the maintenance charge was an offence under s 20(3) of Act 663. Moreover, SD1 had given evidence that showed his arrogance of this court's decision in the 2008 case (see para 19).]

I **Kes-kes yang dirujuk**

Bekalan Sains P & C Sdn Bhd v Bank Bumiputra Malaysia Bhd [2011] 5 MLJ 1; [2011] 1 LNS 232, MR (dirujuk)

Lee Nyan Hon & Bros Sdn Bhd v Metro Charm Sdn Bhd [2009] 6 MLJ 1; [2009] 6 CLJ 626, MR (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 ss 4(1), 8, 8(1), (1)(b), (2), (2)(a), 13, 20(1), (2), (3), 23
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 18 k 19

Gan Choo Long (CT Chew & Co) bagi pihak plaintif.
Low Khim Piow (KP Low & Co) bagi pihak defendan keempat.

Umi Kalthum H:

TUNTUTAN

[1] Plaintif telah menuntut terhadap defendan:

(a) suatu deklarasi bahawa defendan tidak berhak menuntut yuran penyelenggaraan daripada pembeli-pembeli petak di Wisma 2020, Lot 2754, Jalan Temenggong Ahmad, 84000 Muar, Johor ('kondo tersebut');

(b) suatu perintah menghalang defendan, sama ada dengan sendirinya atau oleh pengkhidmatnya atau ejennya daripada mengeluarkan sebarang invois atau apa-apa bil kepada pembeli-pembeli atau pemilik-pemilik petak di kondo tersebut atau membuat sebarang kenyataan kepada sesiapa untuk menuntut yuran penyelenggaraan bagi mana-mana petak dalam kondo tersebut sama ada berbentuk tunggakan atau semasa;

(c) ganti rugi atas tort gangguan sebanyak RM100,000;

(d) ganti rugi teladan sebanyak RM100,000;

(e) faedah atas ganti rugi itu; dan

(f) kos.

FAKTA

[2] Plaintif telah ditubuhkan di bawah s 4(1) Akta Bangunan dan Harta Bersama (Penyelenggaraan dan Pengurusan) 2007 ('Akta 663'). Defendan adalah syarikat pemaju yang telah mendirikan kondo tersebut.

[3] Mesyuarat agung yang pertama untuk kondo tersebut telah diadakan pada 15 Julai 2007. Berikutan itu, plaintif telah didaftar dengan Pesuruhjaya Bangunan ('COB') dan COB telah mengeluarkan satu sijil bertarikh 6 November 2007 sebagai pengesahan penubuhan plaintif. Dengan itu plaintif telah secara rasmi mengambil alih pengurusan harta bersama kondo tersebut daripada defendan.

[4] Plaintif telah menjalankan kerja-kerja penyelenggaraan kondo tersebut sebagaimana diperuntukkan di bawah s 8 Akta 663 itu.

[5] Akan tetapi defendan, tanpa kebenaran plaintif, telah membuat kenyataan pada dua papan tanda yang didirikan oleh defendan di sekitar kondo tersebut bahawa pembeli-pembeli petak harus membayar yuran penyelenggaraan kepada defendan. Defendan juga telah mengeluarkan invois-invois secara tidak sah kepada pembeli-pembeli petak kondo tersebut setiap bulan untuk menuntut yuran penyelenggaraan dibayar kepadanya.

KES PLAINTIF

[6] Adalah kes plaintif bahawa perbuatan defendan ini adalah terangkum dalam perbuatan tort gangguan (*tort of interference*) di mana defendan telah menyusahkan pengurusan plaintif dan merupakan pencerobohan hak eksklusif plaintif dalam pengurusan kondo tersebut. Perbuatan defendan itu juga telah juga menyebabkan plaintif mengalami kerugian di mana sebahagian pembeli petak telah enggan membayar yuran penyelenggaraan kepada plaintif. Oleh itu plaintif telah memfailkan tuntutan ini terhadap defendan.

KES DEFENDAN

[7] Bagi defendan, ianya tidak mengiktirafkan penubuhan plaintif di bawah Akta 663 itu, malah telah memfailkan tindakan Guaman Sivil No 23–10 Tahun 2008 ('Kes 2008') terhadap plaintif untuk mencabar kesahihan penubuhan plaintif. Kes 2008 itu telah pun diputuskan oleh mahkamah ini di mana pada 19 Januari 2011 mahkamah ini telah menolak tuntutan defendan. Dalam pernyataan pembelaannya, defendan telah membangkitkan isu-isu yang sama dengan kes 2008 itu. Selain itu, pembelaan defendan adalah penafian terhadap fakta-fakta yang diplidkan oleh plaintif terhadapnya dan mencabar plaintif membuktikan dakwaan-dakwaannya itu. Defendan bertegas ianya masih mempunyai hak sebagai pemaju kondo tersebut untuk menguruskan kondo tersebut. Dengan itu defendan memohon agar tuntutan plaintif ditolak dengan kos.

KEPUTUSAN

Tort gangguan (tort of interference)

[8] Pada mulanya, saya terima hujahan peguamcara plaintif bahawa asas tuntutan plaintif adalah atas tort gangguan (*tort of interference*) dan bukan tort kacau ganggu (*nuisance*). Kesilapan telah berlaku pada tajuk 'F. Tort Kacau

Ganggu Defendan' dalam hujahan peguam cara plaintif di kandungan 37, yang sepatutnya adalah 'F. Tort Gangguan Defendan' dan kesilapan ini diakui oleh peguamcara plaintif.

[9] Apakah tort gangguan? Sukar untuk saya meringkaskan jenis tort ini selain merujuk kepada *Bullen & Leake & Jacob's Precedent of Pleading*, (13th Ed), Sweet and Maxwell, 1990 di bawah tajuk *'Section 56: Inducing Breach of Contract and Unlawful Interference'*, dan sub-tajuk *'Unlawful Interference'* di ms 463–464 dan memetik bahagian-bahagian yang relevan seperti berikut:

> Unlawful interference. This falls into two detachable areas:
>
> (1) *The Torquay Hotel v. Cousins* variant — there can be a tort even though no actual breach of contract is procured of the affected contract because there is for example a force majeure clause.
>
> (2) There is a cause of action which though restricted in its scope, gives a remedy in respect of interference with the performance of a contract, short of procuring a breach of that contract or with trade or business but as with indirect procurement of breach … unlawful means are necessary to render the action tortious … The House of Lords has held that there is, by virtue of breath of the statute no tort of intentionally damaging another's business unless it can be shown that the acts complained of are in contravention of a statute designed to protect a particular class of person, of whom the plaintiff is one; or in contravention of a statute which creates a public right, and the plaintiff suffered substantial damage, over and above the damage suffered by others, as a direct result of the defendant's acts, see *Lonrho v Shell Petroleum Co. Ltd. (No. 2)* [1982] A.C.173, H.L.; *RCA Corpn. v Pollard* [1983] Ch. 135, CA The elements are
>
> (1) interference with the plaintiff's trade or business
>
> (2) unlawful means
>
> (3) intention to injure the plaintiff
>
> (4) the action should in fact injure the plaintiff …

[10] Dalam konteks kes ini nampaknya dakwaan plaintif adalah bahawa defendan telah melakukan tort gangguan terhadap 'business'nya, memandangkan istilah 'trade' tidak terpakai bagi plaintif. Di sini saya rujuk kepada tafsiran perkataan 'business' dalam kamus *'The Shorter Oxford English Dictionary on Historical Principles', Vol I, Oxford University Press 1973*, ms 256 dan memetik bahagian-bahagian yang relevan untuk mentafsirkan 'business' dalam konteks peranan plaintif:

> Business … 1. The state of being busily engaged in anything; diligence … 2. Activity, briskness … 8. Diligent labour … 9. That about which one is busy; function, occupation … 10. Stated occupation, profession, or trade … 13. A matter that concerns a particular person or thing … 16. Dealings, intercourse ….

[11] Berdasarkan tafsiran 'business' tersebut, saya dapati bahawa defendan telah mengganggu 'business' plaintif atas alasan-alasan berikut.

[12] Plaintif telah ditubuhkan di bawah s 4(1) Akta 663, itu sebagai Badan Pengurusan Bersama sejak 15 Julai 2007 setelah mesyuarat agung yang pertama untuk kondo tersebut telah diadakan, dan satu sijil bertarikh 6 November 2007 telah dikeluarkan oleh COB atas pendaftaran penubuhan plaintif itu. Dengan itu, tugas dan kuasa-kuasa plaintif adalah sebagaimana termaktub di bawah Akta 663 dan 'business' plaintif adalah melibatkan tugas dan kuasa-kuasanya di bawah Akta yang sama. Misalnya, ss 8(1), (2), 13, 23. Di samping ini saya ingin rujuk kepada keputusan saya dalam Kes 2008 itu, yang dikekalkan oleh Mahkamah Rayuan, di mana saya telah mendapati plaintif telah ditubuh dengan sahnya dan isu ini tidak seharusnya dipertikaikan lagi.

[13] Demi memahami tugas dan kuasa plaintif saya memetik peruntukan sub-s 8(1)–(2) Akta 663 seperti berikut:

Tugas dan kuasa Badan Pengurusan Bersama

8

(1) Tugas Badan termasuk yang berikut:

(a) *untuk menyenggarakan harta bersama dengan sempurna dan menjaga harta bersama itu dalam keadaan yang baik dan pembaikan yang dapat digunakan;*

(b) *untuk menentukan dan mengenakan caj yang perlu bagi pembaikan dan penyelenggaraan harta bersama dengan sempurna;*

(c) untuk menginsuranskan dan terus menginsuranskan bangunan itu sebanyak nilai gantian bangunan itu terhadap kebakaran dan apa-apa risiko lain sebagaimana yang ditentukan oleh Badan;

(d) untuk menggunakan wang insurans yang diterima oleh Badan berkenaan dengan kerosakan kepada bangunan itu bagi bangunan itu dibina semula dan dipulihkan;

(e) *untuk mematuhi apa-apa notis atau perintah yang diberikan atau yang dibuat oleh pihak berkuasa tempatan atau mana-mana pihak berkuasa awam yang berwibawa yang menghendaki pemberhentian apa-apa kacau ganggu pada harta bersama, atau yang memerintahkan kerja pembaikan atau kerja lain yang kena dilakukan berkenaan dengan harta bersama itu atau pembaikan lain kepada harta itu;*

(f) *untuk menyediakan dan menyenggarakan suatu daftar kesemua pembeli bangunan itu;*

(g) untuk memastikan bahawa Kumpulan Wang penyelenggaraan Bangunan diauditkan dan untuk menyediakan penyata kewangan yang teraudit untuk makluman kepada pembeli;

(h) *untuk menguatkuasakan kaedah-kaedah dalaman bagi penyelenggaraan dan pengurusan bangunan dengan sempurna;* dan

(i) untuk melakukan apa-apa perkara lain yang suai manfaat atau perlu bagi penyelenggaraan dan pengurusan bangunan itu dengan sempurna.

(2) Kuasa Badan hendaklah termasuk yang berikut:

(a) *untuk mengutip daripada pembeli caj penyelenggaraan dan pengurusan berkadaran dengan unit syer yang diuntukkan bagi petak mereka masing-masing;*

(b) *untuk membenarkan perbelanjaan bagi menjalankan penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama;*

(c) *untuk mendapatkan kembali daripada mana-mana pembeli apa-apa jumlah wang yang dibelanjakan oleh badan berkenaan dengan petak itu dalam mematuhi apa-apa notis atau perintah sebagaimana yang disebut di bawah perenggan (1)(e);*

(d) untuk membeli, menyewa atau selainnya memperoleh harta alih atau harta tak alih bagi kegunaan oleh pembeli berkaitan dengan penikmatan harta bersama mereka;

(e) *untuk mengatur dan mendapatkan perkhidmatan mana-mana orang atau ejen untuk mengusahakan penyelenggaraan dan pengurusan harta bersama bangunan itu;*

(f) untuk membuat kaedah-kaedah dalaman bagi penyelenggaraan dan pengurusan bangunan itu dengan sempurna; dan

(g) untuk melakukan segala perkara yang semunasabahnya perlu bagi pelaksanaan tugasnya di bawah Akta ini. (Penekanan ditambahkan.)

Akan tetapi mengikut keterangan saksi tunggal plaintif, SP1, yang merupakan pengerusi jawatankuasa pengurusan bersama plaintif, defendan telah menghantar 'Penyata Akaun'/invois yang dikeluarkan oleh defendan sendiri kepada pemilik-pemilik petak seperti yang terdapat di ms 31–106, ikatan B. Memandangkan defendan telah tidak membantah pengemukaan dokumen-dokumen ini, saya anggapkan isi kandungan dokumen-dokumen ini tidak dipertikaikan. Adalah diperhatikan terdapat kenyataan dalam huruf besar di kaki dokumen-dokumen tersebut seperti berikut:

> WE SHALL BE GRATEFUL IF YOU WILL LET US HAVE PAYMENT AS SOON AS POSSIBLE ANY DISCREPANCY IN THIS STATEMENT PLEASE INFORM US IN WRITING WITHIN 10 DAYS.

Manakala kepala dokumen tersebut dicetak dengan nama 'PROPERTY BASE DEVELOPMENT SDN. BHD.', iaitu nama defendan, serta alamatnya di 'BG-5, Block B Wisma 2020, Jalan Temenggong Ahmad, 84000 Muar, Johor'. Bagi saya, penyata akaun itu, atau 'invois-invois' sebagaimana yang dirujuk oleh SP1, sebenarnya merupakan suatu tuntutan daripada defendan kepada

pemilik-pemilik petak yang berkenaan untuk membuat bayaran yuran/caj penyelenggaraan petak mereka kepada defendan dan jika bayaran tidak dibuat sedemikian, 'surcharge' dikenakan ke atas amaun yang belum dijelaskan. Dengan itu tindakan defendan berbuat demikian jelas melanggari peruntukan sub-s 8(1)(b), (2)(a) Akta 663, di mana tugas pengenaan caj yang perlu bagi pembaikan dan penyelenggaraan harta bersama dengan sempuma serta kuasa untuk mengutip daripada pembeli caj penyelenggaraan dan pengurusan berkadaran dengan unit syer yang diuntukkan bagi petak pembeli masing-masing adalah diberi kepada plaintif. Defendan sebagai pemaju kondo itu tidak berkuasa untuk mengena dan mengutip caj penyelenggaraan itu setelah plaintif ditubuhkan. Lihat juga s 20(2) Akta yang dihuraikan di bawah ini. Dengan itu juga saya dapati plaintif telah berjaya membuktikan bahawa defendan telah melakukan tort gangguan terhadap 'business'nya untuk mengena dan mengutip caj penyelenggaraan itu.

[14] Gangguan defendan terhadap business plaintif juga terbukti dengan masih wujudnya dua papan tanda dalam kawasan kondo itu. Gambar-gambar papan tanda itu kelihatan di ms 7–9, ikatan B, di mana mengikut SP1, defendan telah mengatakan defendan masih boleh mengutip *fee* penyelenggaraan dan menjalankan pengurusan. Malah mengikut SD1, isi kandungan papan tanda itu adalah sama dengan notis yang diedarkan di ms 15, B, plaintif telah juga mengemukakan suatu notis yang dieksibitkan di ms 15, B, yang mengikut SP1 adalah notis yang ditampal pada dua papan notis di kondo itu. Eksibit itu tidak dipertikaikan oleh defendan. Adalah jelas bagi saya bahawa defendan memang berniat untuk mengganggu kerja-keja plaintif berdasarkan kewujudan notis ini apabila defendan menyatakan seperti berikut dalam tiga bahasa, iaitu, bahasa Melayu, Inggeris dan Cina:

> Property Base Development Sdn. Bhd. adalah sebagai Pemaju Lot 2754, Wisma 2020, Muar dan masih berhak dan bertanggungjawab menguruskan urusan dan penyelenggaraan untuk Wisma 2020. Mulai 01.03.2006, penduduk-penduduk dikehendaki membayar bayaran penyelenggaraan bulanan dalam tempoh 30 hari dari tarikh bil dikeluarkan oleh pihak Pemaju di *Pejabat Pemaju*.
>
> Bayaran penalti sebanyak 0.8% sebulan akan dikenakan terhadap pembayaran yang lewat. Kelewatan dan penafian untuk membayar bayaran penyelenggaraan kepada Pejabat Pemaju atau *Bayaran Tanpa Resit Rasmi dari Kami* adalah tanggungjawab anda dan segala risiko perlu ditanggung oleh anda sendiri.
>
> Segala Penukaran Nama, Jual Beli, Permohonan Pinjaman Bank dan apa sahaja dokumen yang berkaitan dengan Pemaju akan digantung oleh pihak Pemaju dan unit Strata Title tidak akan diserahkan sehingga bayaran dan penalti dibayar sepenuhnya kepada pihak Pemaju.
>
> Kami *TIDAK* mengiktiraf atau melantik mana-mana pihak untuk mengutip bayaran penyelenggaraan dan menguruskan Wisma 2020.
>
> Sila dapatkan penjelasan lanjutan daripada Pemaju berkaitan kes Mahkamah Tinggi 'Guaman No. 23-10 Tahun 2008' yang sedang dijalankan.

Bagi saya, isi kandungan notis tersebut sudah tentu akan mengelirukan pemilik-pemilik/penghuni-penghuni petak-petak yang berkenaan, bahkan merupakan suatu ugutan terhadap mereka, khususnya kepada pemilik-pemilik petak, jika tidak membuat bayaran kepada defendan, defendan tidak akan menyerahkan 'strata title' kepada pemilik-pemilik petak sehingga bayaran dan penalti dibayar sepenuhnya kepadanya.

[15] Walaupun plaintif telah tidak memanggil saksi-saksi bagi menyokong dakwaan plaintif, melalui keterangan SP1, bahawa defendan telah menyebabkan sesetengah pemilik enggan membayar yuran penyelenggaraan kepada plaintif seperti Malayan Banking Bhd, Batar Niaga, HSBC Bank Malaysia, Ou Yang Siew Ching dan defendan sendiri, saya masih dapat menerima keterangan SP1 sebagai seorang saksi yang lurus dan yang bercakap benar. Malah keterangan SP1 ini disokong kuat dengan pengakuan dan keterangan saksi defendan sendiri, iaitu SD1, semasa pemeriksaan utama seperti berikut (ms 17, nota keterangan):

> Q: To the best of your knowledge the number of owners who paid to the Defendant what is the proportion to those who paid to the Plaintiff?
>
> A: My estimate is 1/3 paid to Plaintiff, 1/3 paid to Defendant and remaining 1/3 refused to pay at all.

Dengan keterangan SD1 ini, gangguan defendan terhadap plaintif telah menyebabkan bukan sahaja sesetengah pemilik petak membayar caj penyelenggaraan kepada defendan, tetapi juga telah menyekat usaha plaintif untuk menuntut bayaran daripada mereka yang tidak membayar langsung kepada plaintif mahupun kepada defendan.

[16] Gangguan terhadap kerja-kerja plaintif dengan sengaja dan jelasnya (*deliberately and blatantly*) diperkatakan oleh saksi defendan, SD1, apabila beliau semasa diperiksa balas telah menjawab soalan-soalan peguamcara plaintif seperti berikut (ms 22, nota keterangan):

> Q: Pernahkah kamu membuka akaun penyelenggaraan bangunan di mana-mana Bank?
>
> A: Yes, in RHB Bank in the Defendant's name.
>
> Q: Sejak bila akaun itu dibuka?
>
> A: Can't remember when. That account is still active.
>
> Q: Apakah jumlah baki dalam akaun itu sekarang?
>
> A: RM 1,000/- - RM2.000. I can't remember. Have to check.
>
> Q: Apakah kegunaan wang daripada akaun itu?
>
> A: Maintenance, utility bills, lift maintenance charges, water pump.

A Q: Utility bills untuk siapa?

A: For part of of the project, Block A and B. Now I say for Block B. I meant for the common property.

Q: Adakah kamu masih memasukkan wang dalam akaun itu?

B Yes, it is an active account.;

[17] Dengan gangguan yang dilakukan oleh defendan terhadap plaintif, plaintif telah mengalami kerugian yang tidak dapat diperincikan oleh plaintif memandangkan defendan, sebagai pemaju, telah mengutip sebahagian C bayaran dan sebahagian pemilik telah tidak membuat bayaran langsung. Namun plaintif telah dapat mengemukakan 'penyata-penyata akaun' di ms 31– 106, B untuk menunjukkan sebahagian kerugian yang dialaminya. Bukti kerugian plaintif telah disokong kuat dengan keterangan SD1 sendiri dan saya menganggapkan defendan telah mengakui bahawa defendan telah D mengutip 1/3 bayaran penyelenggaraan itu. Maka dengan itu saya membenarkan ganti rugi atas tort gangguan di prayer 10(c) kepada plaintif yang amaunnya hendaklah ditaksirkan.

E **[18]** Dengan itu juga, dan berdasarkan alasan-alasan saya sebelum ini, saya membenarkan prayer 10(a)–(b) pernyataan tuntutan plaintif. Saya menerima hujahan peguamcara plaintif tentang prayer (b) untuk suatu injunksi itu tidak terjejas apabila plaintif dalam kes 2008 telah menarik balik relief yang sama melalui saman dalam kamar apabila mahkamah ini membenarkan F permohonan plaintif dalam kes ini di bawah A 18 k 19 KKMT dalam kes 2008 itu. Di samping ini saya ingin merujuk kepada peruntukan s 20 Akta 663 di mana diperuntukkan di sub-s (1) bahawa tiada seorang pun boleh pada bila-bila masa memungut apa-apa caj daripada mana-mana pembeli bagi penyelenggaraan atau pengurusan mana-mana bangunan atau tanah yang G dicadangkan untuk pecah bahagi kepada petak dan harta bersama melainkan suatu akaun penyelenggaraan bangunan telah dibuka atas nama kawasan pemajuan dan milikan kosong petak yang dibeli oleh pembeli telah diserahkan kepada pembeli itu. Subseksyen 20(2)–(3) walau bagaimananpun telah memperuntukkan bahawa:

H

((2)) *Walau apa pun subseksyen (1),* mana-mana pemaju sesuatu kawasan pemajuan yang telah disiapkan pada atau sebelum permulaan kuat kuasa Akta ini *dan telah, sebaik sebelum tarikh itu, memungut caj bagi penyelenggaraan dan pengurusan sesuatu bangunan daripada pembeli* yang terdapat dalam kawasan pemajuan itu *boleh terus berbuat demikian* I *sehingga Badan ditubuhkan.*

((3)) Mana-mana orang yang melanggar seksyen ini melakukan suatu kesalahan dan boleh, apabila disabitkan, didenda tidak melebihi satu ratus ribu ringgit atau dipenjarakan selama tempoh tidak melebihi satu tahun atau kedua-duanya.

Jelaslah, di bawah sub-s 20(2) itu, setelah plaintif ditubuhkan, defendan sebagai pemaju, tidaklah boleh teruskan dengan tindakan memungut caj penyelenggaraan itu. Tindakan defendan berbuat demikian merupakan suatu kesalahan di bawah sub-s 20(3) Akta itu.

GANTI RUGI TELADAN

[19] Saya juga membenarkan prayer 10(d) untuk ganti rugi teladan sebanyak RM100,000. Saya memutuskan sedemikian kerana, dan sebagaimana saya telah menyatakan sebelum ini, defendan telah tidak merasakan bersalah dengan tindakan-tindakan gangguannya terhadap plaintif dan walaupun tindakan beliau memungut caj penyelenggaraan itu merupakan suatu kesalahan di bawah s 20(3) Akta 663. Malah SD1 telah memberi keterangan yang menunjukkan keangkuhannya terhadap keputusan mahkamah ini dalam kes 2008 itu sendiri, yang nampaknya tidak boleh diterima olehnya/oleh defendan. Keangkuhan SD1 telah menyebabkan saya mencatit di ms 21, nota keterangan seperti berikut:

> Mahkamah: Mahkamah telah menegur saksi sekali lagi untuk berhati-hati menafsirkan peruntukan undang-undang mahupun fakta sesuka hatinya dan berdegil apabila Mahkamah telah cuba memperjelaskan peruntukan / fakta itu kepadanya.

Saya rujuk kepada kes Mahkamah Rayuan *Bekalan Sains P & C Sdn Bhd v Bank Bumiputra Malaysia Bhd* [2011] 5 MLJ 1; [2011] 1 LNS 232 di mana YA Abdul Malik Ishak HMR, yang telah memberi penghakiman mahkamah tersebut, telah memutuskan seperti berikut di perenggan 96:

> The primary purpose of awarding damages is to compensate the aggrieved party for the harm done to him. Whereas the secondary purpose of awarding damages is to punish the wrongdoer and this is done by imposing what is known as exemplary damages or punitive damages or vindictive damages or retributory damages (*Bell v The Midland Railway Company [1861] English Reports* 142, 10 CB(NS) 287 at p 308; *Cassell & Co Ltd v Broome And Another* [1972] AC 1027; and *Rookes v Barnard & Others* [1964] AC 1129).

YA Abdul Malik Ishak dalam kes Mahkamah Rayuan *Lee Nyan Hon & Bros Sdn Bhd v Metro Charm Sdn Bhd* [2009] 6 MLJ 1; [2009] 6 CLJ 626 di ms 650–651, perenggan 80–81; telah memutuskan seperti berikut:

> The purpose of exemplary damages is to punish. And the quantum of the exemplary damages may be influenced by the size of the compensation sought even to the extent of exceeding the size of the compensation itself. In *Rookes v Barnard And Others* [1964] AC 1129, at p 1228, Lord Devlin observed that:
>
> > … a jury should be directed that if, but only if, the sum which they have in mind to award as compensation (which may, of course, be a sum aggravated by the way in which the defendant has behaved to the plaintiff) is inadequate to punish him

for his outrageous conduct, to mark their disapproval of such conduct and to deter him from repeating it, then it can award some larger sum.

In *Bradford City Metropolitan Council v Arora* [1991] 2 QB 507 (CA), the Court of Appeal while acknowledge that exemplary damages should be awarded only where compensatory damages are inadequate to punish the defendant, upheld an exemplary award of the industrial tribunal.

KESIMPULAN

[20] Berdasarkan alasan-alasan saya sebelum ini, saya telah dapati plaintif telah berjaya membuktikan kesnya terhadap defendan atas imbangan kebarangkalian dan saya membenarkan tuntutuan plaintif seperti berikut:

(a) prayer 10(a)–10(b) dibenarkan;

(b) prayer 10(c) untuk ganti rugi tort gangguan dibenarkan dan hendaklah ditaksirkan oleh timbalan pendaftar mahkamah ini;

(c) prayer 10(d) untuk ganti rugi teladan sebanyak RM100,000 dibenarkan;

(d) faedah ke atas ganti rugi tort gangguan dibenarkan pada kadar 4% setahun mulai dari tarikh pemfailan writ saman ini (2 Julai 2010) sehingga ke tarikh penghakiman ini, dan pada kadar 8% setahun mulai dari tarikh penghakiman ini sehingga ke tarikh penyelesaian sepenuhnya;

(e) faedah ke atas ganti rugi teladan dibenarkan pada kadar 4% setahun mulai dari tarikh pemfailkan writ saman ini (2 Julai 2010) sehingga ke tarikh penghakiman ini, dan pada kadar 8% setahun mulai dari tarikh penghakiman ini sehingga ke tarikh penyelesaian sepenuhnya; dan

(f) kos sebanyak RM25,000.

Tuntutan plaintif dibenarkan dengan kos.

Dilaporkan oleh Kanesh Sundrum